

Raadsvoorstel

Status: Besluitvormend

Agendapunt:	7
Onderwerp:	27e herziening BP Buitengebied, Buurtweg 4
Datum:	27 februari 2024
Portefeuillehouder:	dhr. A. Schuurman
Decosnummer:	1736
Informant:	Jannie van Beesten j.vanbeesten@dalfsen.nl 06-81362568

Voorstel:

1. De 27^e herziening van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, Buurtweg 4 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding:

Er wordt op het voormalige agrarisch bouwperceel Buurtweg 4 te Lemelerveld en op de locatie Haarweg 43 in totaal 681 m² aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt, voldoende voor de bouw van een kleine woning. Op het perceel zelf blijven de bedrijfswoning, kantoorruimte (als bijgebouw bij de woning) en de twee grote loodsen behouden. Op deze twee loodsen liggen zonnepanelen met SDE-subsidie. Voor de loodsen is een concrete vervolgfunctie opgenomen in de vorm van hoveniersbedrijf/ kwekerij van zacht fruit. De bestemming blijft daar agrarisch met waarden, met de specifieke aanduiding hoveniersbedrijf en de aanduiding dat geen bedrijfswoning is toegestaan. Hierdoor kan geen regulier agrarisch bedrijf meer gevestigd worden en kan er geen bedrijfswoning bij aangevraagd worden. De loodsen worden in de huidige omvang begrensd. De nieuw te bouwen kleine woning en de bestaande bedrijfswoning krijgen de bestemming Wonen en Wonen met aanduiding "kleine woning". Dit is alles mogelijk op basis van de regeling Sloop voor kansen uit het beleid Ontwikkelen met kwaliteit in het buitengebied van Dalfsen.

Een en ander wordt geregeld in het voorliggende bestemmingsplan.

Vanaf 13 december tot en met 23 januari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnen gekomen.

U wordt nu gevraagd het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Argumenten:

1.1. Door dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Voor het perceel is een advies opgesteld door de ervenconsulent van het Oversticht. De ruimtelijke kwaliteit verbetert door de sloop van de voormalige kas en schuur op de locatie Buurtweg 4 en op het perceel Haarweg 43 en landschappelijke inpassing van de kleine woning met bijgebouw. Het landschapsplan zoals dit als bijlage bij de toelichting is opgenomen wordt geborgd doordat uitvoering van dat plan als voorwaarde in de ontwikkelovereenkomst is opgenomen.

1.2. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van het Sloop voor kansen beleid.

Er worden voldoende sloopmeters ingebracht en de (kleine) compensatiewoning wordt gebouwd op een bestaand erf. Parkeren ten behoeve van het wonen en ten behoeve van het hoveniersbedrijf vindt plaats op het bestaande erf. Door gebruik te maken van de regeling Sloop voor kansen verbetert niet alleen de ruimtelijke kwaliteit op het perceel Buurtweg 4, maar ook op het perceel Haarweg 43, waar de door brand verloren gegane voormalig agrarische schuur niet wordt herbouwd.

1.3. Er is sprake van een goede ruimtelijk ordening

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitvoering van de plannen.

1.4. Participatie met de omgeving heeft plaatsgevonden

Voor de bouw van een kleine woning en het hergebruik van de bestaande loodsen heeft participatie plaatsgevonden. Hierbij is de lijn van de participatie leidraad gevolgd. Omwonenden zijn akkoord met deze ontwikkeling.

1.5. Overheidsinstanties hebben geen bezwaar tegen het plan

Het ontwerpbestemmingsplan is voor kennisgeving toegezonden aan overheidsinstanties. Het waterschap heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan. Daarnaast heeft provincie Overijssel aangegeven dat het plan past in het provinciale omgevingsbeleid.

2.1 Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig

Voor het plan zijn met initiatiefnemer afspraken vastgelegd over de landschappelijke inrichting van het perceel. Ook is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Kanttelingen en risico's

Met de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst gesloten, hierdoor loopt de gemeente Dalfsen geen financiële risico's door mee te werken aan het bestemmingsplan. En omdat voor dit plan aan de

voorkant door een participatietraject is doorlopen, is de kans op weerstand van omwonenden tegen het plan klein. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan.

Alternatieven:

U kunt ervoor kiezen geen medewerking te verlenen. Er wordt wel voldaan aan de uitgangspunten van het beleid Ontwikkelen met Kwaliteit in het Buitengebied van de gemeente Dalfsen 2022, dus vraagt het afzien van medewerking om een goede motivering, die hier niet voorhanden is.

Duurzaamheid:

Het plan draagt bij aan de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Er wordt een kleine woning toegevoegd, het perceel wordt landschappelijk ingepast en de bestaande loodsen waarop met SDE subsidie zonnepanelen zijn geplaatst, krijgen een goede herbestemming.

Financiële consequenties:

Programma 9: De leges zijn in rekening gebracht volgens de legesverordening. In een ontwikkelingsovereenkomst is geregeld dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemers komt.

Communicatie:

1. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Kernpunten en op www.officielebekendmakingen.nl.
2. De digitale versie van het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken worden gepubliceerd op het Omgevingsloket.
3. De overheidsdiensten krijgen een digitale kennisgeving.
4. De aanvragers worden over uw besluit en het vervolg daarvan geïnformeerd.

Vervolg:

Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking als er geen beroepschrift ingediend is en kan de initiatiefnemer de plannen verder uitwerken en de benodigde omgevingsvergunningen aanvragen.

Bijlagen:

1. Toelichting van het bestemmingsplan (inclusief bijlagen)
2. Regels van het bestemmingsplan (inclusief bijlagen)
3. De verbeelding in twee delen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. E. van Lente

de gemeentesecretaris/alg. directeur,
H.J. van der Woude

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 februari 2024, nummer 1736;

overwegende dat:

- in het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 27e herziening, Buurtweg 4 wordt voorzien in het realiseren van een kleine woning op het perceel Buurtweg 4 en ook het hergebruiken van de bestaande loodsen op het perceel ten behoeve van een hoveniersbedrijf;
- het plan ook voorziet in het omzetten van de bestaande bedrijfswoning met bijbehorend kantoor naar de bestemming wonen;
- het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 27^e herziening, Buurtweg 4 van 13 december 2023 tot en met 23 januari 2024 voor iedereen als ontwerp ter inzage heeft gelegen;
- het ontwerp in de genoemde periode ook digitaal was in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl;
- er binnen deze termijn geen zienswijzen zijn ingediend;
- bij de vaststelling voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT en BRK-versie van 1 december 2023;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 27^e herziening, Buurtweg 4 is vervat in een bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0148.BgemDlfshz27-vs01;
- het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, 27^e herziening, Buurtweg 4 met de daarbij behorende toelichting en regels met bijlagen en de verbeelding zowel via de elektronische weg als in analoge vorm vastgesteld moet worden;
- er geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de artikelen 3.1 lid 1 en 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet, artikel 25, lid 2 en artikel 55, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 7g van het Besluit Crisis- en Herstelwet;

b e s l u i t :

1. De 27^e herziening van het Chw bestemmingsplan Buitengebied gem Dalfsen, Buurtweg 4 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 2 april 2024.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. E. van Lente

de griffier,
drs. J. Leegwater LLB